

LA PRÁCTICA DE LAS VALORACIONES EN LA LEY 8/2007, DE SUELO

Por FEDERICO GARCÍA ERVITI
Arquitecto. Profesor Titular de Universidad

S U M A R I O

1. APLICACIÓN DE LA LEY A LAS EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS Y DE OTRA NATURALEZA.
2. LAS SITUACIONES DE SUELO RURAL Y URBANIZADO EN EL PROCESO DE VALORACIÓN.
3. VALORACIÓN TRANSITORIA DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.
4. EL MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN EN LA VALORACIÓN DEL SUELO RURAL.
5. VALORACIÓN DEL SUELO VACANTE EN SUELO URBANIZADO.
6. VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES EDIFICADOS EN SUELO URBANIZADO.
7. VALORACIÓN DE LOS VUELOS.
8. VALORACIÓN DE DERECHOS VINCULADOS.
9. VALORACIÓN DEL RIESGO EN LAS ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN.
10. CONCLUSIÓN.

R E S U M E N

La Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, plantea una nueva regulación del régimen del derecho de propiedad al que están vinculados los criterios de valoración del suelo y de otros bienes y derechos, e introduce una metodología de cálculo de los valores de aquellos que constituye el objeto de este estudio introductorio de sus problemas de aplicación práctica.

El propósito de estas líneas es analizar las cuestiones de mayor relieve que plantea la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, en relación con la práctica de las valoraciones urbanísticas.

1. La primera novedad introducida por la Ley 8/2007 se recoge en su artículo 20.1, en el que se señala que las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en la Ley cuando tengan por objeto, entre otros fines, la fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive. Al incluir en esta disposición los vuelos y los derechos vinculados a los inmuebles, se cierra el proceso de unificación de criterios de valoración entre las expropiaciones urbanísticas y las que no tienen esa finalidad, que introdujo el artículo 73 de la Ley 8/1990 —y ratificaron el texto refundido de 1992 y la Ley de 1998— con referencia exclusiva al suelo. Si bien es cierto que en la valoración de las plantaciones, sembrados, obras e instalaciones, derechos reales y arrendaticios, así como en la de las concesiones administrativas, la citada legislación estatal remitía a la de expropiación forzosa —lo que en la práctica equiparaba en estos supuestos las expropiaciones urbanísticas a las que no lo eran— no se hizo lo mismo en relación con la valoración de los edificios, situación que viene a regularizarse ahora con la previsión que el artículo 20.1 hace para todos los bienes y derechos.

2. El artículo 21.2 dispone que el suelo se tasar¹ según su situación, en referencia al régimen regulado en el artículo 12, que en adelante será la referencia para determinar los criterios de valoración, no sólo del suelo, sino también de otros bienes y derechos, puesto que la Ley identifica la valoración de algunos de estos últimos con la situación de suelo en que se encuentren. Por lo tanto, una vez desvinculada la regulación del contenido del derecho de propiedad —y, en consecuencia, de su valoración económica— de la clasificación y categorización del suelo, la Ley 8/2007

¹ La Ley alterna indistintamente el vocablo «tasar» (D.R.A.E: Fijar oficialmente el precio máximo o mínimo para una mercancía, o graduar el precio o valor de una cosa o un trabajo) con el más amplio de «valorar» (D.R.A.E.: Señalar el precio de algo) y que, en el texto legal deben considerarse sinónimos.

obliga a identificar el estado de los terrenos en el momento de la valoración con los supuestos recogidos en los apartados segundo y tercero del artículo 12.

En cuanto a la situación de suelo rural, mientras en la letra a) de su apartado segundo parece clara la identificación de los suelos clasificados como no urbanizables o rústicos, según la legislación autonómica correspondiente, la letra b) se refiere al «suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización», así como a «cualquier otro que no reúna los requisitos» del suelo en situación de urbanizado. Seguidamente, el artículo 12.3 identifica este último con «el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población», precisando a continuación: «Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento». Y a ello se añade: «Al establecer las dotaciones y los servicios a que se refiere el párrafo anterior, la legislación urbanística podrá considerar las peculiaridades de los núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural.».

De la amplitud —probablemente inevitable desde la perspectiva de las limitaciones competenciales del legislador estatal— de estas determinaciones se intuye que la identificación de determinados terrenos con una u otra situación, rural o urbanizada (y la diferencia entre unos u otros criterios de valoración puede arrojar importantes diferencias económicas en los resultados obtenidos), será previsiblemente conflictiva, en especial en el caso de los suelos urbanos sin consolidar por la urbanización. A este respecto, debe señalarse que si bien la Exposición de Motivos define al suelo urbanizado como «el que ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización», el artículo 14 prevé entre las actuaciones de transformación, por el contrario, «las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado». De modo que pueden formar parte del suelo urbanizado (y, por lo tanto, valorarse como tales) terrenos sometidos a actuacio-

nes de transformación de reforma o renovación, lo que está avalado además por la previsión del tercer apartado del artículo 23, que incluye las actuaciones de esa naturaleza en la sistemática de la valoración del suelo urbanizado; pero debe entenderse que sólo puede hacerse así cuando los terrenos «cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística (no se expresa si los exigidos para alcanzar la clase de suelo urbano, la categoría de consolidado o, incluso, la condición de solar, en los términos en que legislación autonómica regule cada situación) o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento». Pero si cabe la duda de si deberían valorarse como suelo rural los terrenos con clasificación de suelo urbano no consolidado que requirieran de obras que fueran más allá de las de la simple «conexión», todavía más problemática será, si la respuesta es afirmativa, la determinación de las rentas potenciales a capitalizar —en los términos del artículo 22.1 de la Ley— en ámbitos que, por su propia naturaleza, no son susceptibles de producirlas.

3. Si se conviene que la más importante novedad de la Ley 8/2007 es que los suelos clasificados como urbanizables sectorizados se valorarán en situación de suelo rural, una de las grandes sorpresas que depara está en el segundo apartado de la Disposición transitoria tercera, según el cual los terrenos que a la entrada en vigor de la Ley formen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo, se valorarán conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, siempre y cuando en el momento a que deba entenderse referida la valoración no hayan vencido los plazos para la ejecución del planeamiento o, si han vencido, sea por causa imputable a la Administración o a terceros. Continúa esta disposición señalando que, de no existir previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento ni en la legislación de ordenación territorial y urbanística, se aplicará el de tres años contados desde la entrada en vigor de esta Ley.

Por lo tanto, en la práctica se establece una especie de moratoria de tres años para la mayor parte de suelos urbanizables

sectorizados, de modo que hasta julio de 2010 quedará la Ley 8/2007 en suspenso para ellos y resultará de aplicación lo establecido en el artículo 27.1 de la Ley 6/1998 (nueva redacción de la Ley 10/2003). Hasta entonces, el valor de este suelo se obtendrá por aplicación al aprovechamiento que le corresponda del valor básico de repercusión en polígono, que será el deducido de las ponencias de valores catastrales. Y, por lo tanto, se mantiene la importante excepción a esta regla general, según la cual en los supuestos de inexistencia, pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales² o inaplicabilidad de éstos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, el valor del suelo se determinará de conformidad con el método residual dinámico definido en la normativa hipotecaria, es decir en la Orden ECO/805/2003 o disposición que la sustituya.

4. En la valoración del suelo en situación rural, el artículo 22.1 determina que «los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración». Se añade que «la renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción». Se mantiene así al criterio tradicionalmente regulado en el derecho urbanístico español que remite a la valoración por capitalización de rentas en los suelos no urbanizables o rústicos, prescindiendo en esta ocasión de la aplicación del método de comparación que, como señala la Exposición de Motivos, sólo en contadas situaciones permite obtener el valor del suelo, tanto de naturaleza rústica como urbana.

Para la aplicación del método, el apartado 3 de la Disposición transitoria tercera señala que «mientras no se desarrolle reglamentariamente lo dispuesto en esta Ley sobre criterios y método de cálculo de la valoración y en lo que sea compatible con ella, se estará a (...) las normas de valoración de bienes inmuebles y de

² Es especialmente relevante la diferenciación que entre la vigencia formal y la vigencia material de las ponencias de valores catastrales hace la STSJ Navarra núm. 196/2005 de 18 de febrero de 2005

determinados derechos contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya». La citada Orden —que tiene por objeto la valoración, entre otros a los que nos referiremos después, de los inmuebles en garantía en el mercado hipotecario—, no regula, sin embargo, el método de capitalización, por lo que la remisión es, en este caso, aparentemente contradictoria.

Sin embargo, debe decirse que, en realidad, la capitalización de rentas a que se ha venido refiriendo tradicionalmente la legislación estatal del suelo, se trata, en realidad, de un procedimiento de actualización financiera de rendimientos futuros de la explotación de los terrenos, método regulado en los artículos 24 y siguientes de la Orden ECO/805/2003³. De hecho, si se adopta la hipótesis de simplificación —habitual en la valoración de fincas que producen rentas— de que los rendimientos anuales son constantes y perpetuos, la expresión matemática recogida en el segundo apartado del artículo 33 de la Orden se convierte en la sencilla expresión tradicionalmente utilizada en la valoración urbanística de terrenos de naturaleza rústica, según la cual el valor es igual a la renta anual⁴ dividida por la tasa de capitalización, en realidad tipo de actualización. De modo que puede, sin mayores problemas, identificarse el método de capitalización del artículo 22.1 de la Ley 8/2007 con el de actualización de la Orden ECO/805/2003, por más que la capitalización sea un procedimiento propio de las matemáticas financieras que opera en dirección justamente inversa a la de la actualización⁵.

En cuanto a la determinación de la renta potencial, cabe resaltar que en la tramitación del Proyecto de Ley en el Senado se in-

³ La Orden de 30 de noviembre de 1994, precedente de la Orden ECO/805/2003, identificaba como «método de capitalización de rentas esperadas» lo que la segunda reguló después como «método de actualización».

⁴ Renta de la tierra, obtenida deduciendo «del valor del producto bruto medio real o potencial de los cinco años anteriores, las cantidades correspondientes a gastos directos e indirectos de la explotación más el beneficio del cultivador o renta del empresario», en los términos del artículo 141 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978.

⁵ Algún autor llega a identificar ambos conceptos, refiriéndose indistintamente al «coste actualizado o capitalizado» o al «valor actual o valor capital» (V. CABALLER MELLADO, *Valoración de árboles*, págs. 76 y sigs., Ediciones MundiPrensa, Madrid, 1998).

corporaron los rendimientos del «uso» y «disfrute» a los resultantes de la explotación de las fincas, lo que podría hacer referencia a las rentas producidas por actividades no estrictamente vinculadas a la explotación agrícola, forestal o ganadera, y más concretamente a las relacionadas con actividades de tipo recreativo o turístico compatibles con las determinaciones urbanísticas de uso de los citados suelos. Por otra parte, la Disposición adicional séptima de la Ley 8/2007 señala en su apartado primero que «para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 22, se utilizará como tipo de capitalización la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento de la deuda pública del Estado en mercados secundarios a tres años». Esta previsión, que constituye una razonable intención de dotar de objetividad a la determinación de un parámetro especialmente sensible en la aplicación del método, identifica, por lo tanto, la rentabilidad de las fincas rústicas, cualquiera que sea el tipo de explotación o uso y disfrute, con la de las inversiones sin riesgo a corto plazo. Sin embargo, esta identificación es bastante discutible si se tiene en cuenta que el indicador de la deuda pública a tres años ha evolucionado desde un 2,38% de media en 2005 al 3,95% en febrero de 2007⁶, lo que equivale a un ritmo de crecimiento de tipos de casi el 70% en menos de dos años, poco asimilable al de mercados relativamente estables como el de arrendamientos de fincas rústicas en explotación. Por ello, es de esperar que se cumpla lo previsto en el apartado segundo de la citada Disposición adicional, en el que se señala que «en la Ley de Presupuestos Generales del Estado se podrá modificar el tipo de capitalización establecido en el apartado anterior y fijar valores mínimos según tipos de cultivos y aprovechamientos de la tierra, cuando la evolución observada en los precios del suelo o en los tipos de interés arriesgue alejar de forma significativa el resultado de las valoraciones respecto de los precios de mercado del suelo rural sin consideración de expectativas urbanísticas».

Finalmente, el último párrafo del artículo 22.1.a) de la Ley 8/2007 señala que el valor del suelo rural obtenido por capitalización «podrá ser corregido al alza hasta un máximo del doble en función

⁶ Fuente: Banco de España. Tipos de interés de mercados de valores españoles a corto o largo plazo.

de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan». Esta previsión tiene su origen en la abundante jurisprudencia existente en relación con la cuestión y que, si bien es muy discutible en relación con los resultados de la aplicación del método de comparación, puede llegar a ser, sin embargo, adecuada una vez aplicado el método de capitalización: en efecto, el valor actual de los rendimientos futuros puede ser indiferente a las circunstancias de accesibilidad y proximidad de la finca a núcleos urbanos, siempre que en la determinación de aquellos no se hubiera tenido en cuenta, por ejemplo, la reducción de costes de explotación por la proximidad a los citados centros y núcleos. En todo caso, debe resaltarse que a los factores de localización a núcleos de población o centros de actividad económica, en la tramitación del Proyecto de Ley en el Senado se añadió «la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico». Esta circunstancia —que se recogía en el primitivo Proyecto y fue suprimida en su tramitación en el Congreso— poco tiene que ver con los rendimientos de la explotación, por lo que se intuye que dicha incorporación podría estar relacionada con la referencia al uso y disfrute de los terrenos —también incorporada en el trámite del Proyecto en el Senado— a la que antes nos hemos referido.

5. En la valoración del suelo en situación de urbanizado se diferencia por primera vez el valor del suelo vacante del que corresponde al suelo edificado. En el primero, se aplicará a la edificabilidad atribuida a la parcela por la ordenación urbanística (o, si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, a la edificabilidad media en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido) el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático. Este método —que, por otra parte, era el previsto en el artículo 28 para la valoración del suelo urbano, aunque sin la precisión relativa a la modalidad estática— es el adecuado para valorar suelos más o menos finalistas en la ciudad consolidada. Sin embargo, la remisión del citado apartado 3 de la Disposición transi-

toria tercera, a las normas de valoración contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo (artículos 40 a 42), romperá con el tradicional recurso al valor residual resultante de expresión de la Norma 16 del Real Decreto 1020/1993, que regula la normativa técnica de valoración catastral. La Exposición de Motivos de la Ley 8/2007 parece justificar la huída de la normativa catastral cuando asegura que «en el suelo urbanizado, los criterios de valoración que se establecen dan lugar a tasaciones siempre actualizadas de los inmuebles, lo que no aseguraba el régimen anterior», en la que puede haber una referencia a la conocida crítica a las ponencias de valores catastrales como fuente de valores adecuados a la realidad del mercado en la fecha de la valoración. Pero siendo cierto esto último, también lo es que la formulación residual basada en la normativa catastral recogida en tantas sentencias de distintos tribunales es un instrumento mucho más eficaz que la desarrollada en la normativa hipotecaria que ahora se postula, aunque sólo sea por razones de seguridad jurídica.

En efecto, la mayor dificultad que suscita la aplicación del método residual estático es la determinación objetiva de los gastos y beneficios de promoción; pues bien, mientras la normativa catastral resuelve el problema a través del conocido factor o coeficiente de mercado —diversificado en la Circular de 15 de diciembre de 2004 de la Dirección General del Catastro para cada área económica homogénea— con resultados razonablemente aceptables para la mayoría de los submercados, la Orden ECO/805/2003 prevé en su Disposición transitoria única un margen de beneficio mínimo en función del uso edificatorio, pero deja a elección del tasador la determinación el conjunto de gastos relacionados en su artículo 18.4. Esta circunstancia, en un dictamen que haga las veces de hoja de aprecio o de pericia judicial, exigirá justificar pormenorizadamente el importe de honorarios, aranceles, impuestos, licencias, tasas, primas de seguros y gastos de administración y gestión. Además, el citado artículo 18.4 —que en la sistemática de la Orden está referido al método del coste, y al que se acude por remisión de su artículo 40.1, lo que origina este despropósito— excluye expresamente, sin embargo, los gastos financieros y de comercialización, cuyo cómputo es imprescindible en la aplicación del método residual. De modo que la complejidad del cálculo analítico de cada uno de estos factores conducirá probablemente a una esti-

mación global aproximada, de siempre difícil justificación, por lo que es de esperar que el desarrollo reglamentario de la Ley, al que hace referencia la propia Disposición transitoria tercera que aquí se comenta, permita la revisión de esta propuesta que, al menos desde el punto de vista de la aplicación práctica del método, poco aporta en relación con la regulada en la legislación precedente.

6. La valoración del suelo urbanizado edificado o en curso de edificación se efectuará, según el segundo apartado del artículo 23 de la Ley 8/2007, aplicando el método de comparación o por aplicación del método residual del apartado aplicado exclusivamente al suelo. La remisión al método de comparación, regulado en los artículos 20 a 23 de la Orden ECO/805/2003, y que conduce al valor de mercado del inmueble expropiado, resuelve una situación que hasta la fecha llevaba a justiprecios completamente alejados de la realidad del mercado y que, en consecuencia, no reflejaban el valor de sustitución esperado. Nos referimos a que la legislación del suelo estatal precedente regulaba separadamente la valoración del suelo y la del edificio, de modo que el justiprecio era la suma de ambos. Pero dicho importe no alcanza, en general, el valor de mercado, porque el mercado secundario sigue la estela de la formación de precios en el mercado de nueva edificación e incorpora de una u otra forma el componente de gastos y beneficios de promoción que, en consecuencia, hasta ahora no quedaba recogido en el justiprecio, y que por el contrario sí refleja el valor por comparación.

Sin embargo, aunque es adecuado el recurso al método de comparación o de mercado para la valoración inmobiliaria en suelo urbanizado, la Ley no repara en su insuficiencia para determinar el valor de la mayor parte de los inmuebles edificados. En efecto, el requisito básico para la aplicación del método es la existencia de suficiente información comparable sobre transacciones o precios de venta en oferta, lo que sólo es posible cuando se valoran edificios estandarizados en mercados muy activos. Pero lo habitual en la determinación de justiprecios expropiatorios es la valoración de edificios de cierta antigüedad, muchas veces deshabitados, frecuentemente deteriorados, destinados a usos obsoletos (granjas en ámbitos urbanos o periurbanos, naves y almacenes industriales en desuso, viviendas unifamiliares desocupadas, etcétera) y, en conse-

cuencia, generalmente ajenos al juego de la oferta y la demanda. Todo ello previsiblemente dificultará o hará imposible el cumplimiento de los rigurosos requisitos para la aplicación del método de comparación del artículo 21.1 de la Orden ECO/805/2003, ahora de obligada aplicación en virtud de la D.T. 3^a.3 de la Ley 8/2007. Se ha perdido, por lo tanto, la oportunidad de regular con carácter subsidiario algún método alternativo, como es el procedimiento que resulta de sumar al valor residual del suelo el de la construcción en el estado en que se encuentre y el componente de gastos y beneficios de promoción (aplicando, por ejemplo, nuevamente, la expresión de la Norma 16 del R.D. 1020/1993), y que utilizado correctamente puede conducir al valor de mercado buscado en el método de comparación.

7. La valoración de las edificios, construcciones e instalaciones en situación de suelo rural se efectuará, según el artículo 22.1.b), por el método del coste de reposición según su estado y antigüedad. El artículo precisa que esto se llevará a cabo sólo cuando deban valorarse por separado del suelo, lo que es redundante, ya que de la lectura del artículo 21.3 se deduce que en esta situación los suelos se valoran siempre «con independencia de los terrenos». El método del coste es también, como en el caso del método residual, el que hasta ahora había regulado la legislación estatal del suelo, pero nuevamente hay que lamentar la referencia obligada que la D.T.3^a.3 hace a la normativa hipotecaria regulada en la Orden ECO/805/2003 por varios motivos.

En primer lugar, según el artículo 18.1 de la citada Orden el coste de reemplazamiento bruto incluye el valor del suelo, que, como hemos visto, debe excluirse en la regulación prevista en la Ley 8/2007 para la situación de suelo rústico, lo que, al menos, puede inducir a confusión en la aplicación del método. En segundo término, la citada Orden no precisa ningún procedimiento concreto para calcular el citado valor de reemplazamiento bruto, limitándose a enumerar en el artículo 18.3 y 4 el conjunto de costes y gastos que lo integran; por lo tanto, como en el caso del método residual, esto exige obtener de forma analítica cada uno de ellos o, más probablemente, como se viene haciendo en la práctica de la tasación hipotecaria, a acudir subsidiariamente a procedimientos de cálculo o estimaciones ajenos a la propia Orden ECO/805/2003 para

obtener dicho valor. Entre esos procedimientos, cabe, por lo tanto, volver al cálculo del coste actual en la normativa catastral, basado en los módulos de coste de construcción vigentes en el momento de la valoración y en los coeficientes de uso por uso, clase, modalidad y categoría del R.D. 1020/1993 y, en consecuencia, al criterio de cálculo del coste de reposición regulado en el artículo 31.2 de la Ley 6/1998, lo que suscita de nuevo la duda sobre la oportunidad de la remisión a la normativa hipotecaria.

En cuanto a la depreciación, el artículo 21.3 de la Ley 8/2007 dispone que la valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta, además de la antigüedad, su estado de conservación. Esta previsión se trae de la Ley 6/1998, que remitía a la normativa catastral, en la que, en efecto se prevén ambas causas de depreciación. Sin embargo, el artículo 19 de la Orden que regula la normativa hipotecaria sólo prevé de forma expresa la depreciación sobrevenida por el transcurso de la vida útil para el cálculo del valor de reemplazamiento neto, sin que se haga referencia alguna al estado de conservación como causa de depreciación. Además, el criterio de depreciación por amortización lineal regulado en la normativa hipotecaria es manifiestamente inadecuado para valorar edificios de avanzada edad sujetos a expropiación, que incluso pueden llegar a tener un valor nulo una vez alcanzada la vida útil máxima señalada para cada uso en dicho artículo 19, lo que no es aceptable en el ámbito del justiprecio expropiatorio. Ello obligaría a acudir al procedimiento alternativo recogido en el apartado c) del art. 19.2 de la Orden ECO/805/2003 («sumando los costes y gastos necesarios para transformar el edificio actual en uno nuevo de similares características»), cuya complejidad lo hace inviable en la práctica de la tasación, al menos en el ámbito pericial de la expropiación forzosa. En conclusión, de nuevo hay que confiar en que el desarrollo reglamentario de la Ley 8/2007 para superar esta inoportuna remisión de su D.T. 3^a.3 a la normativa hipotecaria.

8. El artículo 21.4 de la Ley 8/2007, transcribiendo el texto del artículo 32.1 de la Ley 6/1998, señala que la valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsi-

diariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Por su parte, el artículo 22.1.c) de la Ley 8/2007, relativo a la valoración en el suelo rural dispone que la valoración de plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos. Se da continuidad así a lo que establecía, sin distinción del suelo al que estén vinculados, la Ley 6/1998, por lo que nuevamente se ignora que la Ley de Expropiación forzosa no hace referencia expresa a plantaciones y sembrados, ya que sólo se refiere a la indemnización de las cosechas pendientes en su artículo 45. Por su parte, el artículo 23 de la nueva Ley, que regula la valoración en suelo urbanizado, no hace ninguna referencia a plantaciones o a las indemnizaciones por razón de arrendamientos urbanos en inmuebles en esta situación, por lo que, por analogía, habrá que suponer que se tasarán también de acuerdo con las legislaciones expropiatoria y arrendaticia.

En lo que se refiere a los arrendamientos, cabe reseñar que el repetido apartado 3 de la D.T. 3ª remite, con carácter general mientras y no se desarrolle reglamentariamente lo dispuesto en la Ley sobre criterios y método de cálculo de la valoración, al apartado 3 del artículo 137 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto. Esta disposición regula la determinación de las indemnizaciones en la extinción de los arrendamientos rústicos y urbanos y, en este caso, la remisión es oportuna porque las circunstancias recogidas en ella son las que la jurisprudencia ha venido reconociendo hasta ahora, en especial la relativa a la dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas en los arrendamientos urbanos sujetos a la legislación de 1964.

9. Finalmente, el artículo 25.1, que regula la indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación, señala los costes y gastos que deberán ser tasados cuando devengan inútiles para quien haya incurrido en ellos por efecto de la disposición, del acto o del hecho que motive la valoración, y añade que su importe de incrementará por la tasa libre de

riesgo y la prima de riesgo. Por su parte, el apartado 4 del mismo artículo 25 dispone que «cuando el promotor de la actuación no sea retribuido mediante adjudicación de parcelas resultantes, su indemnización se descontará de la de los propietarios y se calculará aplicando la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo a la parte dejada de percibir de la retribución que tuviere establecida». Por último, el artículo 26, relativo a la valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas señala en su segundo apartado: «En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasarà por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo».

Estas tres referencias a la tasa libre de riesgo y a la prima de riesgo sólo pueden ser interpretadas en relación con el tercer apartado de la D.T. 3ª y, más concretamente, a su referencia a los criterios de valoración de la Orden ECO/805/2003. En su artículo 38, que regula la aplicación del método residual dinámico, identifica la suma de ambos conceptos con «la rentabilidad media anual del proyecto sin tener en cuenta financiación ajena que obtendría un promotor medio». Para la determinación de la tasa libre de riesgo remite al artículo 32, que se refiere a un tipo que no podrá ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado, con vencimientos variables según cuál sea la finalidad de la tasación⁷. En cuanto a la prima de riesgo, el apartado 3 del citado artículo 38 de la Orden ECO/805/2003, señala que se determinará mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria. Por último, la Disposición transitoria única de la Orden recoge las primas de riesgo mínimas para cada uso

⁷ El artículo 2 de la Orden ECO/805/2003 extiende su ámbito de aplicación a la garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores; a la cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras; a la determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias y, finalmente, a la determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones.

edificatorio, que en los supuestos previstos en los artículos 25 y 26 de la Ley 8/2007 tendrán que incrementarse en los procesos de urbanización, si se tiene en cuenta que debe remunerarse el riesgo derivado de la incertidumbre que los caracteriza.

10. Concluyendo, la Ley 8/2007 planteará previsiblemente problemas prácticos de aplicación en la identificación de determinados terrenos, como es el caso de algunos categorizados como suelo urbano sin consolidar, con las situaciones de suelo rural o urbanizado, así como en la modificación de los criterios de aplicación concreta de la metodología de valoración, si bien estos últimos pueden ser mejorados mediante el desarrollo reglamentario de la Ley, por lo que es deseable que esta previsión de la Disposición Transitoria 3ª de la Ley se lleve efectivamente a cabo en el plazo más breve posible.

